《南昌市住宅小区物业服务事项公开公示管理暂行办法》起草说明和解读

一、目的意义

住宅物业管理事关群众生活品质，带着城市安全运行和社会稳定。随着住房城乡建设事业的发展和群众居住水平的不断提高，物业服务覆盖面日渐扩大，物业服务信息不公开、不透明、信息不对称等问题引发的纠纷矛盾不断涌现。为此，实行规范物业服务事项公开公示制度，不仅是贯彻落实物业管理法律法规，促进物业服务事项公开公示规范化，提高物业服务企业诚信服务意识和服务水平的实际举措，也是进一步增加物业服务透明度，保障业主知情权、监督权，接受广大业主监督的重要渠道。

二、相关依据

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法律法规的规定，以及住建部等十部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等。

三、制定过程

借鉴福建省、广州市等地好的经验做法，结合2023年度我市开展的物业小区“公开服务情况、公开费用收支”监督检查工作成效，深入调研分析，期间，多次召开企业、协会、主管部门座谈会，先后征求了县区物业管理主管部门、市直相关部门、县区政府意见，并通过局网站向社会征求意见，根据征求的意见对征求意见稿作了进一步修改完善，形成了《南昌市住宅小区物业服务事项公开公示管理暂行办法》（下文简称办法）。

四、办法的主要内容

办法共六章十八条，分别从住宅小区物业服务事项公开公示的目的意义、部门职责、内容和期限、保障措施、监督检查等方面，主要内容如下：

（一）第一章总则共四条，明确了制定《管理办法》的主要目的和依据，界定了物业服务事项公开公示的主要内涵。

（二）第二章职责分工共三条，规定了设区市级、县、区（开发区、管理局）人民政府物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、物业管理行业协会、物业服务企业的主要职责。

（三）第三章公开公示共三条，规定了物业服务企业应公开公示的内容、公示频率、公示期限、公开公示设施的种类和公共收益及使用情况的公示主体。

（四）第四章保障措施共三条，规定了设立公示设施的位置,要求物业服务企业建立完善公开公示保障制度，确保公开公示全面规范、落到实处。

（五）第五章监督检查共三条，明确了县、区（开发区、管理局）人民政府物业管理主管部门定期检查、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会日常巡查物业服务事项公开公示制度落实情况，并畅通投诉举报渠道，明确了相应的惩处措施。

（六）第六章附则共两条，明确非住宅的物业服务项目公共收益管理，可参照本办法有关规定执行。

附件：

**1.《中华人民共和国民法典》**第九百四十三条规定， 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

**2.《物业管理条例》**第六条规定，房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中，享有下列权利：（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。第四十条规定，物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

**3.《江西省物业管理条例》**第四十七条规定，物业服务合同签订后，业主委员会应当向业主公示或者印发给业主，物业服务企业应当向业主提供物业服务手册。第五十四条规定，物业服务企业应当按照县级以上人民政府价格主管部门的规定实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置公示收费标准和项目。第六十五条规定，经营所得收益经业主大会决定可以由业主委员会负责管理，也可以委托物业服务企业代为收取或者管理，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。业主委员会或者物业服务企业应当将收益和使用情况每半年公示一次。

**4.《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规[2020]10号），**六、强化物业服务监督管理（十九）建立服务信息公开公示制度。物业服务企业应当在街道指导监督下，在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、车位车库使用情况、公共水电费分摊情况、物业费和业主共有部分经营收益收支情况、电梯维护保养支出情况等信息，可同时通过网络等方式告知业主公示内容。物业服务企业开展家政、养老等服务业务也应对外公示，按双方约定价格收取服务费用。物业服务企业不得收取公示收费项目以外的费用。